

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag

PROPOSITIONSENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I propositionen föreslås att det stiftas en lag om statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag. Det föreslås att staten kan bevilja fyllnadsborgen för kreditinstituts lån, som används för ombyggnad av bostadsaktiebolagshus. En förutsättning för att statsborgen ska beviljas är att låntagaren anses ha tillräckliga förutsättningar för återbetalning av lånet.

Avsikten är att förbättra finansieringsförutsättningarna för ombyggnad av bostadsaktie-

bolagshus i synnerhet i förorter samt att främja långsiktig och planmässig fastighets-hållning. Statsborgen ska börja användas i stället för räntestödslån för ombyggnad av bostadsaktiebolagshus som nu kommer att slopas.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2015 och avses bli behandlad i samband med den. Lagen avses träda i kraft den 1 januari 2015.

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

Två tredjedelar av Finlands nationaltillgångar finns i den byggda miljön och av den andelen finns två tredjedelar i byggnader. En minskning av fastighetsbeståndets värde inverkar således i betydande omfattning på finländarnas egendom. Fastighetsägarna ansvarar i främsta hand för underhållet av bostadstillgångarna, men ombyggnaden av förorter är också en samhällsekonomisk fråga. Med tanke på bevarandet av befintliga förorters värde är det viktigt att underlätta utförandet av reparationer och ombyggnader och göra dessa ekonomiskt mera lönsamma än att bygga helt nya bostadsområden.

De nuvarande ekonomiska förutsättningarna utgör däremot en utmaning även för underhållet av fastighetsbeståndet. Det långsiktiga hållbarhetsunderskottet i de offentliga finanserna samt statens skuldsättnings- och underskottsutveckling på kort sikt begränsar nya stödmöjligheter. Därför bör åtgärder genomföras genom omfördelning av nuvarande resurser så, att de blir så effektiva och kostnadseffektiva som möjligt. Staten kan för sin del göra det lättare att få nödvändig lånefinansiering för reparationer.

Miljöministeriet tillsatte den 15 augusti 2013 en arbetsgrupp med uppgift att föreslå åtgärder som ska minska underskottet när det gäller reparationer av förorter samt finansierings- och stödmodeller där målmedvetenhet på såväl kortare som längre sikt beaktas. Ett av arbetsgruppens förslag går ut på att statens fyllnadsborgen införs för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag i stället för det nuvarande räntestödet som beviljas för ombyggnadslån. En förutsättning för beviljande av fyllnadsborgen är att det finns en långsiktig plan för fastighetsskötsel.

2 Nuläge

2.1 Nuläge

Enligt lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996) kan av statens medel betalas räntestöd för lån som kreditinstitut, försäkringsbolag eller kommuner beviljar bolag som avses i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) för byggande eller grundlig förbättring av bostadsaktiebolagshus.

Enligt lagens 2 § kan räntestödslån godkännas inom ramen för den fullmakt att god-

känna lån som fastställt i statsbudgeten. I statsbudgeten för 2014 har lånefinansieringen begränsats till att gälla endast ombyggnad. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA) beslutar om godkännande av lån som räntestödslån. Centralen godkänner även projektbeskrivningen och projektkostnaderna för räntestödsobjektet.

De bostäder för vilka räntestödslån beviljas ska enligt lagens 4 § vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden eller ombyggnaden ska vara skäliga.

Enligt lagens 5 § får ett räntestödslån uppgå till högst 40 procent av kostnaderna för objektet. Om man i samband med ombyggnaden av ett bostadsaktiebolagshus förbättrar energihushållningen, minskar de utsläpp som förorsakas av energikonsumtion eller tar i bruk förnybara energikällor, får ett lån som beviljas för ombyggnad emellertid uppgå till högst 50 procent av projektets kostnader.

Enligt lagens 7 § betalas räntestöd under högst 15 år. Statsrådet beslutar om räntestödets belopp, betalningstid och de allmänna villkoren för räntestödslån. Statskontoret betalar räntestödet till lånebeviljaren eller till en sammanslutning som lånebeviljaren befullmäktigat.

Enligt statsrådets beslut om allmänna villkor för räntestödslån för bostadsaktiebolagshus (210/1996) betalas i räntestöd 28 procent av den ränta som årligen uppbärs för räntestödslånet. Räntestödet har definierats så att det är av samma storleksklass som beloppet av det stöd som bostadens ägare får i form av rätt till skatteavdrag för bostadslåneräntor. Betalning av räntestöd för dessa lån sänker boendekostnaderna och bidrar till att aktieägare inte behöver amortera sin lägenhets-specifika andel av bolagslånet för att få stöd i form av rätt till skatteavdrag. Räntestödslånet har ingen statsborgen.

2.2 Bedömning av nuläget

En stor del av beståndet av bostadsaktiebolagshus har uppnått eller håller på att uppnå en ålder då det börjar vara dags att utföra ombyggnad. Trots att man i bolagen allmänt är medvetna om det här behovet har det varit problematiskt att fatta beslut om ombyggnad i bolagens beslutande organ. Möjligheten att

få stöd från staten gör det lättare att fatta beslut om ombyggnad, särskilt i sådana bolag där vissa aktieägares, t.ex. äldre personers, inkomst- och förmögenhetsnivå är lägre än i genomsnitt.

Det att besluten om ombyggnad har skjutits upp har kunnat leda till att i förorter där det finns både hyreshus och bostadsaktiebolagshus har bostadsaktiebolagshusens skick förämrats avsevärt mycket mera än hyreshusens som omfattas av ett systematiskt underhåll. Därför finns det anledning att stödja bostadsaktiebolagen för att ombyggnad av hela bostadsbeståndet ska kunna utföras oberoende av underhållsform.

Som ett resultat av den pågående globala finanskrisen har den reglering som gäller finansinstitut ökat markant. För att förhindra framtida kriser har Baselkommittén genomfört kapitaltäkningsreformer. Enligt Basel III-kraven ska bankernas eget kapital utgöra sju procent av lån och placeringar.

Bankernas allt hårdare soliditetskrav kan i framtiden leda till att det blir svårt för bostadsaktiebolag att få långfristiga krediter, eftersom bolagen då kan betraktas som företag i fråga om riskklassificeringen. Bostadsaktiebolagen beviljas fortfarande lån, men i vissa fall växer räntemarginalerna något och de beviljade lånetiderna är kortare än förut.

3 Målsättning och de viktigaste förslagen

Målsättningen med propositionen är att underlätta påbörjandet av ombyggnad i sådana husbolag där beslutsfattandet har dragit ut på tiden och reparationsunderskottet har ökat. Propositionens viktigaste målsättning är att i synnerhet förbättra situationen för förorterna. Det föreslagna borgenssystemet kompletterar utbudet av stödformer för ombyggnad av bostadsaktiebolag.

Genom att skapa ett system med statsborgen för ombyggnad är det möjligt att inverka på tillgången till krediter och räntevillkoren. Statens fyllnadsborgen har betydelse också för den riskklass långgivaren placerar låntagaren, vilket har betydelse för kreditens pris. Genom att avvärja eventuella problem med säkerheter, minska de risker som är förenade med krediten till ett minimum samt påverka

priset på lånet kan man locka nya husbolag att inleda nödvändig ombyggnad.

Det föreslås att ARA ska utreda projektens ekonomiska risker och bolagens solvens, liksom i fråga om nuvarande räntestödsprojekt. ARA ska kontrollera att ombyggnaden är nödvändig och ändamålsenlig samt ekonomiskt motiverad.

Det föreslås att staten beviljar fyllnadsborgen för de lån som kreditinstituten beviljar (nedan *borgenslån*) för ombyggnad av bostäder. Ombyggnaden ska grunda sig på en långsiktig plan för fastighetsskötsel och kostnaderna ska vara skäligen. Det föreslås att borgenslån beviljas inom ramen för de fullmakter att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten och dessutom ska såväl regionala som andra bruksprinciper iakttagas. Propositionen förbättrar finansieringsförutsättningarna i synnerhet för de bostadsaktiebolag, som finns i förortererna.

Till det föreslagna borgenssystemet anknäver projekthandläggning utgående från vilken ARA ska godkänna borgenslån. Som borgenslån godkänns endast sådana projekt där behovet av bostäderna är långvarigt och där man genom ombyggnad kan påverka utvecklingen i området. Borgenslån ska endast beviljas för ombyggnad i sådana bostadsaktiebolag som har tillräckliga förutsättningar för återbetalning. Det föreslås att maximibeloppet för ett borgenslån utgör 70 procent av de skäligen ombyggnadskostnaderna och att borgenstiden är högst 20 år. Till borgenslånet anknäver antingen en inteckningssäkerhet eller någon annan trygghetssäkerhet.

Genom förmedling av lånebeviljaren upp bärs hos låntagaren en borgensavgift som utgör två procent av kapitalet för det beviljade borgenslånet. Av borgensavgifterna inflyter borgenstillgångar som kan användas för att betala det borgensansvar som eventuellt realiserar. Borgensavgiften ska betalas till Statskontoret, som intäkt för den i statens bostadsfond.

Staten föreslås ansvara för borgenslånet för lånebeviljarens slutliga förluster, om dessa beror på gäldenärens insolvens. Statskontoret ska betala borgen till lånebeviljaren då insolvens har konstaterats och säkerheten har sålts. Enligt förslaget har Statskontoret rätt att återkräva borgensersättning på grunder som fastställs närmare i lag.

4 Propositionens konsekvenser

4.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för hushållen

Det tilltagande reparationsunderskottet kräver åtgärder. Med hjälp av det föreslagna borgenslånet kan ombyggnaden av bostäder styras dit behovet är störst.

Statens fyllnadsborgen sänker priset på lånet även om den borgensavgift som återkrävs skulle jämna ut den här fördelen i fråga om de första låneåren. Borgen skulle avhjälpa problemet med säkerheter som utgör besvär för ombyggnadsprojekt.

Genom statens fyllnadsborgen kan bostadsaktiebolag beviljas lån för en längre tid och dess marginal blir mindre jämfört med dagens läge. Då kan den ökning i vederlaget för finansieringen som förorsakas av reparationskostnaderna och som omfattar amorteringar och räntor bli mindre än hälften jämfört med det nuvarande systemet.

Konsekvenser för den offentliga ekonomin

Borgenslån är ett förmånligt och tämligen riskfritt sätt för staten att främja ombyggnad av bostäder. Avsikten är att bevilja borgenslån för ombyggnad endast till områden där efterfrågan är störst. Eftersom det är fråga om fyllnadsborgen, är sannolikt fastighetsens värde som utgör den primära säkerheten tillräckligt för att täcka hela återstående lånekapitalet.

Årligen påbörjas med räntestödslån i genomsnitt 135 nya objekt som omfattar ca 7 000 bostäder. Räntestödslån lyfts årligen för ca 50 miljoner euro. Finansiering med borgenslån vore förmånligare för staten än nuvarande finansiering med räntestödslån under förutsättning att borgensavgifterna täcker beloppet av det borgensansvar som eventuellt realiserar.

ARA föreslås godkänna lånen som borgenslån och samtidigt både mottagaren av och objektet för borgenslånet. Den riskbedömning som utförs i sammanhanget förminskar ytterligare den risk för staten som anknyter till fyllnadsborgen. I det föreslagna borgenssystemet uppbärs dessutom en borgensavgift. De borgenstillgångar som inflyter av dessa avgifter kan användas till betalning av borgensansvaret, om staten ändå blir betalningsskyldig i det fall att borgen realiserar.

Maximibeloppet av borgensfullmakten ska fastställas i statsbudgeten. Det belopp för fullmakten som föreslås i budgetpropositionen för 2015 uppgår till 100 miljoner euro. Det beräknas att ombyggnad kan finansieras med borgenslån på ca 7 000-8 000 bostäder årligen. Med den dispositionsplan som statsrådet årligen godkänner kan man dessutom styra utnyttjandet av borgenslån samt antalet och läget för de objekt som finansieras med borgenslån.

En eventuellt tilltagande ombyggnad skulle förbättra sysselsättningen, inbringa mera skatteinkomster till staten samt främja uppnåendet av energisparmålen.

4.2 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet

Den föreslagna lagen medför små förändringar för ARA:s och Statskontorets verksamhet. Det är möjligt att sköta ändringarna genom organisering av uppgifterna.

4.3 Samhälleliga konsekvenser

Genomförande av förslaget skulle främja en jämn ombyggnad av bostadsbeståndet i förorterna, vilket ökar trivselen samt konkurrenskraften.

5 Beredningen av ärendet

5.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samråd med ARA och Statskontoret.

5.2 Remissyttranden och hur de har beaktats

Utlåtande om utkastet till proposition har begärts av finansministeriet, Finlands Fastighetsförbund rf, Suomen Isännöintiliitto ry, Finanssialan Keskusliitto - Finansbranschens Centralförbund ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Byggnadsindustrin RT rf och Finlands Kommunförbund.

Remissinstanserna understödde propositionens mål. Remissinstanserna har framför allt tagit ställning till godkännandeförfarandet av borgenslån, villkoren för borgenslån och borgensavgiften. Utlåtandena innehöll också detaljerade kommentarer om paragraferna och detaljmotiveringen.

De åsikter som uttrycks i utlåtandena har beaktats i propositionen i den mån det varit möjligt. Till exempel termerna har förtydligats och konkurrensförfarandet preciserats. Även ordalydelsen i paragraferna har förtydligats.

6 Samband med andra propositioner

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2015 och avses bli behandlad i samband med den.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1 §. Tillämpningsområde. Enligt paragrafen föreslås att staten ansvarar för lån som beviljats av kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner för ombyggnad av en byggnad eller del av en byggnad

som ett i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) avsett bostadsaktiebolag äger och besitter på det sätt som bestäms i den föreslagna lagen.

Med kreditinstitut avses kreditinstitut som avses i kreditinstitutslagen (121/2007) eller lagen om utländska kreditinstituts och finan-

siella instituts verksamhet i Finland (1608/1993). Med försäkringsbolag avses sammanslutningar som bedriver försäkringsverksamhet och som avses i lagen om försäkringsbolag (1062/1979), lagen om arbetspensionsförsäkringsbolag (354/1997) och lagen om försäkringsföreningar (1250/1987). Med pensionsanstalter avses pensionsstiftelser som avses i lagen om pensionsstiftelser (1774/1995), kassor som avses i lagen om försäkringskassor (1164/1992) och kommunala pensionsanstalter som avses i lagen om kommunala pensioner (549/2003).

2 §. Fullmakt att godkänna borgenslån. Paragrafen innehåller bestämmelser om fullmakt att godkänna lån som staten går i borgen för. I statsbudgeten fastställs ett belopp inom gränserna för vilket lån kan godkännas att omfattas av statsborgen. Statsrådet föreslås fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån.

Det föreslås att borgenslånen riktas enligt behovet av ombyggnad av bostäder inom olika områden och i olika kommuner.

3 §. Definition av ombyggnad. I paragrafen ska ombyggnad definieras på samma sätt som i 3 § 3 mom. i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996).

Med ombyggnad avses främst att utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad, ett bostadshus eller deras gårdsområde eller övriga omedelbara omgivning höjs från den ursprungliga nivån eller, genom andra åtgärder än årsreparation återförs till en nivå som motsvarar nivån för en ny bostad eller till den ursprungliga nivån. Med årsreparation avses regelbundet återkommande reparationer som utförs med anledning av slitaget på byggnader eller användningen av bostäder. När det gäller att uppnå en nivå som motsvarar nivån för en ny bostad eller den ursprungliga nivån är det fråga om åtgärder av engångsnatur som inverkar på förbättrandet av boendenivån. I gränsfall är det ARA:s uppgift att avgöra vad som är ombyggnad och vad som är årsreparation.

Med ombyggnad avses enligt förslaget även ändring eller utvidgning av befintliga utrymmen för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna utrymmen. Genom sådana åtgärder utökas bostadsytan

eller de utrymmen som ansluter sig därtill. Då är det fråga om tillbyggnad. Man ska utgå från befintliga utrymmen. Enligt förslaget är det i praktiken ARA som avgör i vilka fall ändring eller utvidgning ska klassificeras som nybyggnad. Här har ett krav på bygglov inte någon väsentlig betydelse. Om det inte är nödvändigt att ändra på bostadshusets yterskal klassificeras en utökning av antalet bostäder i allmänhet som ombyggnad. Men som ombyggnad föreslås även kunna godkännas en utvidgning av byggnadens yterskal exempelvis med ett extra skikt, om det inte är fråga om en väsentlig tillbyggnad i förhållande till redan befintliga utrymmen.

4 §. Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån. Enligt paragrafens 1 mom. ska ombyggnaden basera sig på en sådan redogörelse för behovet av långsiktigt fastighetsunderhåll som avses i 6 kap. 3 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag, och utöver detta ska bostadsaktiebolaget konkurransutsätta projektet.

Enligt paragrafens 1 mom. ska ombyggnad baseras på en långsiktig plan för fastighetskötsel och konkurransförfarande. I momentet hänvisas till 6 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag enligt vilken vid ordinarie bolagsstämma bl.a. ska läggas fram styrelsens skriftliga redogörelse för behov av sådant underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under de fem följande åren efter bolagsstämman som väsentligt påverkar en aktielägenhets användning, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för användningen av aktielägenheten. ARA föreslås av särskilda skäl kunna bevilja undantag från konkurransförfarandet.

Enligt 2 mom. ska kostnaderna för ombyggnad av bostäder vara skäliga. Det föreslås att ett lån godkänns som borgenslån endast om finansieringen har konkurransutsatts.

I syfte att förhindra överlappande statligt stöd föreslås enligt paragrafens 3 mom. att ett lån inte ska kunna godkännas som borgenslån om räntestöd betalas för samma ändamål eller om låntagaren för samma ändamål har beviljats lån av statens medel med stöd av annan lag.

5 §. Godkännande av borgenslån. Det föreslås att ARA godkänner de lån som bostadsaktiebolaget beviljas som borgenslån.

En förutsättning för godkännande av ett borgenslån är att ARA bedömer att bostadsaktiebolaget är solvent och att det har tillräckliga förutsättningar för återbetalning av borgenslånet.

Lagen om beställarens utredningsskyldighet och ansvar vid anlitande av utomstående arbetskraft (1233/2006) och lagen om beskattningsförfarande (1558/1995) samt tillhörande beslut av skatteförvaltningen gäller bostadsaktiebolag, och bolagen är enligt dessa föreskrifter och anvisningar skyldiga att rapportera om beställda byggnadsarbeten till skatteförvaltningen.

Den som ansöker om borgenslån ska på ARA:s begäran även avge en försäkran eller lämna utredning om att förskottsinnehållningarna har betalats till korrekt belopp på lönerna för ombyggnadsarbetet och att även arbetsgivarens övriga förpliktelser har fullgjorts. Om ombyggnadsarbetena utförs med stöd av entreprenadavtal, ska lånemottagaren kräva den försäkran eller utredning som avses ovan av huvudentreprenören och vid behov av övriga entreprenörer.

Om en byggnad eller del av byggnad som ett bostadsaktiebolag äger eller besitter byggs på arrendemark, kan lånet godkännas som borgenslån endast om det enligt arrendeavtalet är förbjudet att säga upp avtalet under borgenstiden enligt den föreslagna lagen och därefter under minst fem års tid. Bestämmelser om borgenstiden ingår i det föreslagna 10 § 1 mom. Det föreslås att arrenderätten kan överföras till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs.

Enligt 4 mom. ska Statskontoret kunna godkänna ändringar i amorteringsprogrammet, räntan och de övriga lånevillkoren för ett borgenslån under lånetiden. Sådana ändringar kan godkännas exempelvis då låntagarens årliga låneskötselutgifter ändras avsevärt under lånetiden på grund av orsaker som beror på finansmarknaden eller låntagarspecifika orsaker.

6 §. Borgenslånets storlek. Det föreslås att borgenslånet får uppgå till högst 70 procent av de skäligen ombyggnadskostnaderna för de bostäder och tillhörande utrymmen som direkt betjänar boendet. Utrymmen som direkt betjänar boendet kan exempelvis vara förrådsskrubbar, bastuutrymmen, tvättstugor och motsvarande utrymmen. Affärslokaler

kan inte betraktas som utrymmen som betjänar boendet. Det slutliga beslutet om storleken på det borgenslån som kan godkännas fattas av ARA då fonden godkänner lånet.

7 §. Allmänna villkor för borgenslån. Lånevillkoren, räntan och eventuella övriga kostnader som lånebeviljaren tar ut för ett lån som godkänns som borgenslån ska vara skäliga jämfört med lånevillkoren, räntan och kostnaderna för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål. Denna bestämmelse förhindrar att lånebeviljaren drar nytta av statens borgensförbindelse och att låntagarens kostnader stiger. En bestämmelse med samma innehåll ingår också i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus. Enligt förslaget ska endast lån i euro kunna godkännas som borgenslån.

Det föreslås att ett borgenslån får lyftas i poster som motsvarar det skede ombyggnadsarbetet befinner sig i eller i en post då arbetet är utfört.

8 §. Säkerhet. Paragrafen innehåller bestämmelser om den primära säkerheten för ett lån som har godkänts som borgenslån samt om försäkran av objektet.

I regel ska den primära säkerheten vara en tryggande realsäkerhet, exempelvis en fastighetsinteckning eller motsvarande säkerhet. En inteckningssäkerhet ska ha bättre förmånsrätt än låntagarens andra lån. Det föreslås dock att även någon annan tryggande säkerhet kan godkännas.

ARA kan av särskilda skäl besluta att inteckningssäkerheten för borgenslånet kan ha sämre förmånsrätt än ett eller flera andra lån som upptagits för projektet. Eftersom bostadsaktiebolag ofta även har tidigare upptagna lån, kan det ovan nämnda även gälla ett lån av denna typ om lånet har upptagits för verksamhet som avses i lagen om bostadsaktiebolag. En förutsättning för ett sådant beslut är alltid att det sammanlagda beloppet av borgenslånet och lånen med bättre förmånsrätt uppgår till högst 50 procent av projektets gängse värde. Projektets gängse värde avgörs i sista hand av ARA utgående från låntagarens utredning.

För att en säkerhet som frigörs från ett borgenslån eller en säkerhet med bättre förmånsrätt än för borgenslånet ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för bor-

genslånet föreslås att Statskontorets tillstånd krävs under borgens tiden.

Ett objekt för vilket borgenslån ska beviljas ska vara tillräckligt försäkrat.

9 §. Borgensavgift. I paragrafen föreslås att låntagaren är skyldig att betala en borgensavgift till staten. Lånebeviljaren ska för statens räkning ta ut borgensavgiften av låntagaren i samband med att lånet lyfts. Det föreslås att borgensavgiften utgör 2 procent av det beviljade borgenslånets kapital. Borgensavgiften ska betalas för kapitalet för hela den kredit som godkänts som borgenslån oberoende av om den beviljade krediten lyfts i sin helhet eller inte. Borgensavgiften ska betalas till Statskontoret, som intäktsför den i statens bostadsfond.

10 §. Borgenstid. Det föreslås att staten ansvarar för borgenslånet under högst 20 år efter det att lånet har godkänts som borgenslån. Ansvaret för borgen ska upphöra tidigare om borgenslånet betalas tidigare tillbaka.

För att låntagarna ska kunna utnyttja konkurrensen på marknaden flexibelt och alltid eftersträva att uppta så förmånliga lån som möjligt, föreslås i 2 mom. att även ett nytt lån som upptagits i stället för borgenslånet under borgenstiden ska uppfylla de allmänna krav som avses i 7 § inom ramen för borgensförbindelsen, om Statskontoret godkänner det som borgenslån.

11 §. Borgensersättning. Det föreslås att staten inför lånebeviljaren ska ansvara för sådana slutliga förluster för borgenslånet, som beror på gäldenärens insolvens och som de medel som inflyter från de primära säkerheterna för borgenslånet inte skulle täcka. Statens ansvar omfattar i det här fallet obetalda amorteringar, räntor och andra avgifter, som har förfallit till betalning under borgenstiden samt dröjsmålsräntor till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

12 §. Betalning av borgensersättning. Det föreslås att Statskontoret av statens bostadsfonds medel, eller om de inte är tillräckliga av statens andra medel, betalar ersättning för lånebeviljarens slutliga förluster. Försäljning av säkerhet ska inte förutsättas om gäldenären vid ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Statskontoret kan jämföra det frivilliga saneringsförfarandet med det förfarande som avses i lag.

Om lånebeviljaren efter att ha fått statens gottgörelse ännu av låntagaren kan driva in obetalda amorteringar eller räntor, ska lånebeviljaren till statens bostadsfond redovisa den andel som motsvarar statens ansvar.

Statskontoret kan sänka eller helt lämna borgensersättningen obetald, om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- och indrivningssed och förfarandet har kränkt statens fördel.

13 §. Regressrätt. Det föreslås att statskontoret ska ha rätt att hos låntagaren återkräva borgensersättning som betalats till lånebeviljaren jämte räntor. Räntan är en dröjsmålsränta som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen och den räknas från den dag då staten har betalt borgensersättningen till lånebeviljaren. De betalningar som eventuellt flyter in till staten med stöd av regressrätten och de räntor som betalas på dem ska intäktsföras i statens bostadsfond.

Staten föreslås helt eller delvis kunna avstå från regressanspråk om framställandet av sådana är oskäligt med beaktande av låntagarens andra förbindelser eller de orsaker som har lett till att borgensansvaret realiserades. Oskäligheten kan bedömas även utgående från objektets aktieägare och deras boendekostnader.

Statskontoret fattar beslut om att låta bli att indriva regressfordran på ansökan av låntagaren. Innan beslutet fattas ska statskontoret ge lånebeviljaren och ARA tillfälle att bli hörda i enlighet med 34 § i förvaltningslagen (434/2003).

14 §. Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter. Paragrafen innehåller bestämmelser om tillsyn över den verksamhet som avses i den föreslagna lagen. Den huvudsakliga tillsynsskyldigheten har ARA och Statskontoret. Enligt förslaget är de skyldiga att övervaka att lånebeviljare och lånemottagare följer den föreslagna lagen. Utöver dessa ska även lånebeviljaren övervaka att lånemedlen används i enlighet med lagen.

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar som det meddelat, om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, om återbetalning av borgenslån samt om låntagarens dröjsmål

med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar. Skyldigheten att lämna uppgifter om dessa omständigheter är nödvändig exempelvis för övervakningen av att behövliga indrivningsåtgärder som är till fördel för statens intresse vidtas i tid.

För att myndigheterna ska få tillräckliga och nödvändiga uppgifter för att kunna godkänna borgenslån och utöva uppföljning av och tillsyn över borgensansvaret, föreslås att såväl lånebeviljare som lånemottagare utan hinder av tystnadsplikten är skyldiga att lämna ARA och Statskontoret de uppgifter som dessa anser vara nödvändiga.

Sådana uppgifter är exempelvis alla uppgifter som är väsentliga för godkännandet av lån. Med tanke på tillsyn i ett senare skede kan det exempelvis vara fråga om uppgifter om lånemottagare, objekt som beviljas lån, lån och säkerheter för dem samt andra krediter som beviljats för objekten och arrangemang som gäller övrig finansiering. Sådana uppgifter är också nödvändiga uppgifter om tillsyn över efterlevnaden av god sed när det gäller ombyggnad och entreprenörskap samt uppgifter om lånemottagarens möjligheter att sköta lånet.

15 §. Lånebeviljarens övriga skyldigheter. Borgens giltighet förutsätter att lånebeviljaren sköter om det lån som har godkänts som borgenslån och säkerheterna för det i enlighet med denna lag och genom att iakta god bank- och indrivningssed. Närmare bestämmelser om tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter ingår i 14 §.

För att minska statens risk föreslås att lånebeviljaren är skyldig att övervaka statens fördel, om det objekt som beviljats borgenslån skulle realiseras i pengar. Vid realisering av egendom får man i praktiken ofta det bästa priset då försäljningen sker frivilligt.

Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivilligt förvandlande till pengar av egendom som utgör säkerhet för borgenslånet på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, är emellertid en åtgärd som kräver Statskontorets samtycke.

Om det totala lånebeloppet är större än borgenslånet enligt denna lag, ska intäkterna från försäljningen av egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av detta lån, utom när

det är fråga om täckning för ett lån med bättre förmånsrätt än borgenslånet. En anteckning om detta ska även göras i låneavtalet.

16 §. Påföljdsavgift. I paragrafen föreslås att ARA kan ålägga låntagaren att betala en påföljdsavgift av sanktionskaraktär till staten, om låntagaren går till väga på sådant sätt som beskrivs i 1 mom.

Det föreslås att ARA kan bestämma en påföljdsavgift, om lånemottagaren i samband med ansökan om borgenslån har gett sådana felaktiga eller vilseledande uppgifter, som har haft väsentlig inverkan på ARA:s beslut att godkänna ett lån som borgenslån. Att ge felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighålla uppgifter kan kränka statens fördel. Det är motiverat att dela ut sanktioner på samma grunder i en situation där lånemottagaren till ARA eller Statskontoret ger väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrar att ge begärda uppgifter då dessa ska uppfylla sin tillsynsskyldighet enligt den föreslagna lagen.

Det föreslås att påföljdsavgift också ska kunna tas ut, om lånemottagaren har använt borgenslånet för något annat syfte än ombyggnad som godkänts av ARA.

Enligt förslaget ska påföljdsavgiften utgöra en procent av det ursprungligen beviljade borgenslånets storlek, justerad med byggnadskostnadsindex. Vid beräkning av den justerade avgiften kan man också använda den överlåtelsekoefficient som Statistikcentralen har fastställt.

Påföljdsavgift ska tas ut för varje kalendermånad under vilken lånemottagaren har handlat enligt 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter. Om lånemottagaren exempelvis ger felaktiga uppgifter som avses i det föreslagna 1 mom. vid beviljande av borgenslån, kan påföljdsavgift påföras för varje månad tills lånemottagaren har gett korrekta uppgifter till ARA. Påföljdsavgift ska påföras inom två år från det att ett ärende som avses i 1 mom. har kommit till ARA:s kännedom. Om det har gått mer än 20 år efter att det felaktiga agerandet har upphört, kan påföljdsavgift emellertid inte längre påföras.

ARA ska kunna sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig. Vid jämkning ska man kunna beakta exempelvis avgiftsskyldighetens inverkan på de vederlag som

tas ut hos aktieägarna och de orsaker som har lett till det felaktiga agerandet.

17 §. Ändringssökande. Paragrafens 1 mom. innehåller bestämmelser om begäran om omprövning i beslut av ARA och Statskontoret. Enligt förslaget ska bestämmelsen innehålla en hänvisning till förvaltningslagen. Allmänna bestämmelser om förfarandet vid omprövning ingår i 7 a kap. i förvaltningslagen. Det föreslås att tidsfristen för begäran om omprövning i enlighet med den allmänna bestämmelsen är 30 dagar från delgåendet av beslutet och att begäran om omprövning ska riktas till den myndighet som har fattat beslutet.

Enligt 2 mom. får ett beslut med anledning av en begäran om omprövning överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som avses i lagens 5 § och som gäller godkännande av lån som borgenslån får emellertid inte överklagas genom besvär. Det här besvärsförbudet är i linje med andra lagar om bostadsfinansiering som hör till miljöministeriets förvaltningsområde, eftersom ingen av dessa lagar medger att beslut om beviljande av eller avslag på förmån överklagas genom besvär.

Enligt det föreslagna 3 mom. får i regel förvaltningsdomstolens beslut överklagas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Denna typ av ärenden är av sådan betydelse och art att tillämpning av besvärstillstånds-förfarandet kan anses motiverat. Förslaget skulle för sin del utveckla högsta förvalt-

ningsdomstolens roll i riktning till att vara den högsta domstolsinstansen som styr förvaltningsprocessen med linjedragningar. Besvärstillstånds-förfarande tillämpas till exempel i beslut som rör säkerheter och beslut om regressrätt. Bestämmelserna om besvärstillstånd omfattar inte beslut om vägran att betala borgensersättning och fastställande av påföljdsavgift. Dessa beslut är särskilt betydande med tanke på en parts rättssäkerhet och därför får besvär över denna typ av förvaltningsdomstolsbeslut anföras hos högsta förvaltningsdomstolen utan besvärstillstånd. De föreslagna ändringarna ligger i linje med den regeringsproposition om en översyn av bestämmelserna om sökande av ändring i förvaltningsärenden som beretts vid justitieministeriet.

18 §. Närmare bestämmelser. Det föreslås att närmare bestämmelser om förfarandet vid ansökan, godkännande, tillsyn och lämnande av uppgifter vad gäller borgenslån samt om avtal om arrendering av mark och uttag av påföljdsavgift vid behov utfärdas genom förordning av statsrådet.

19 §. Ikraftträdande. I paragrafen ingår en sedvanlig ikraftträdandebestämmelse.

2 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

Lag

om statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Tillämpningsområde

I denna lag finns det bestämmelser om statsborgen för kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter och kommuner (*lånebeviljare*) för lån som används för ombyggnad av en byggnad eller del av en byggnad enligt lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) som ett bostadsaktiebolag äger och besitter. Med *borgenslån* avses i denna lag lån som omfattas av statsborgen.

2 §

Fullmakt att godkänna borgenslån

Lån kan godkännas som borgenslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Borgenslånen ska riktas enligt behovet av ombyggnad av bostäder inom olika områden och i olika kommuner.

3 §

Definition av ombyggnad

Med *ombyggnad* avses åtgärder genom vilka

1) utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller en bostadsbyggnad eller deras gårdsområde eller den omedelbara omgivningen i övrigt höjs från den ursprungliga nivån eller, huvudsakligen genom andra åtgärder än årsreparation, återförs till en nivå som motsvarar nivån på ny

utrustning eller ny kvalitetsnivå eller till den ursprungliga nivån, och

2) befintliga utrymmen ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller tillhörande utrymmen.

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån

Ombyggnaden ska basera sig på en i 6 kap. 3 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag avsedd redogörelse och på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från konkurrensförfarandet.

Kostnaderna för ombyggnad av bostäder som finansieras med borgenslån ska vara skäliga. Ett lån kan godkännas som borgenslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts.

Ett lån godkänns inte som borgenslån, om låntagaren för samma ändamål beviljats räntestöd eller lån av statens medel med stöd av någon annan lag.

5 §

Godkännande av borgenslån

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av lån som borgenslån för bostadsaktiebolag.

För att ett lån ska godkännas som borgenslån förutsätts det att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att betala tillbaka borgenslånet.

Om en byggnad eller del av byggnad som ett bostadsaktiebolag äger eller besitter byggs på arrendemark, kan lånet godkännas som borgenslån endast om arrendeavtalet förbjuder uppsägning under borgenstiden enligt 10 § 1 mom. och därefter under minst fem års

tid. Arrenderätten ska kunna överföras till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs.

Amorteringsprogrammet, räntan eller andra lånevillkor för ett borgenslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

6 §

Borgenslånets storlek

Borgenslånet får uppgå till högst 70 procent av de skäligen ombyggnadskostnaderna för de bostäder och tillhörande utrymmen som direkt betjänar boendet.

7 §

Allmänna villkor för borgenslån

Lånevillkoren, räntan och övriga kostnader som lånebeviljaren tar ut för ett lån som godkänns som borgenslån ska vara skäligen jämfört med lånevillkoren, räntan och kostnaderna för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål.

Endast lån i euro kan godkännas som borgenslån.

Ett borgenslån får lyftas i poster som motsvarar det skede ombyggnadsarbetet befinner sig i eller i en post då arbetet är utfört.

8 §

Säkerhet

Ett borgenslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarens andra lån eller någon annan tryggande säkerhet.

Om det utöver borgenslånet har upptagits något annat lån för projektet eller om bolaget tidigare har upptagit något annat lån för verksamhet som avses i lagen om bostadsaktiebolag, får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl besluta att borgenslånets inteckningssäkerhet har sämre förmånsrätt än det andra lånets inteckningssäkerhet. Detta förutsätter att det sammanlagda beloppet av borgenslånet och lånen

med bättre förmånsrätt uppgår till högst 50 procent av projektets verkliga värde.

För att en säkerhet som frigörs från ett borgenslån eller en säkerhet med bättre förmånsrätt än för borgenslånet ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för borgenslånet krävs Statskontorets tillstånd.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat.

9 §

Borgensavgift

I samband med att lånet eller dess första post lyfts tar lånebeviljaren för statens räkning ut en borgensavgift av låntagaren. Borgensavgiften är två procent av det beviljade borgenslånets kapital.

Borgensavgiften betalas till Statskontoret, som intäktsför den i statens bostadsfond.

10 §

Borgenstid

Borgenstiden är högst 20 år från det att lånet första gången godkännts som borgenslån.

Om låntagaren under borgenstiden återbetalar borgenslånet med ett nytt lån, kan Statskontoret godkänna även det nya lånet som borgenslån, om det uppfyller de allmänna villkoren enligt 7 § 1 och 2 mom. Borgenstiden förblir då densamma som för det ursprungliga borgenslånet.

11 §

Borgensersättning

Staten ansvarar i förhållande till en lånebeviljare för dennes slutliga förluster, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de på lånet obetalda

1) amorteringar, räntor och andra avgifter som har förfallit till betalning under borgenstiden enligt 10 §, och

2) dröjsmålsräntor till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) och som avser de poster som nämns i 1 punk-

ten, tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

12 §

Betalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning enligt 11 § till lånebeviljaren, när lånebeviljarens slutliga förlust har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts inte om gäldenären vid ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren, efter det att borgensersättning har betalats, lyckas driva in sådana amorteringar, räntor eller andra avgifter som låntagaren inte har betalt, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret. Statskontoret intäktför medlen i statens bostadsfond.

Om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- eller indrivningssed vid beviljandet av borgenslånet eller skötseln av borgenslånet eller dess säkerheter och förfarandet har kränkt borgensmannens intressen, kan Statskontoret besluta att borgensersättningen delvis lämnas obetald. Om lånebeviljarens försummelse har varit grov kan borgensersättningen lämnas obetald i dess helhet.

13 §

Regressrätt

Statskontoret har, om inte något annat följer av 2 mom. eller av någon annan lag, rätt att hos låntagaren återkräva borgensersättning som betalats till lånebeviljaren jämte dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. i räntelagen. Dröjsmålsräntan räknas från den tidpunkt då borgensersättningen har betalats till lånebeviljaren.

Statskontoret kan på ansökan av låntagaren besluta att borgensersättning som betalats till lånebeviljaren helt eller delvis inte återkrävs, om återkrav är oskäligt med beaktande av låntagarens övriga åtaganden och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats.

Statskontoret ska intäktsföra borgensersättningen jämte ränta i statens bostadsfond.

14 §

Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret övervakar att lånebeviljaren och låntagaren handlar i enlighet med denna lag. Även lånebeviljaren ska övervaka att lånedelen används i överensstämmelse med denna lag.

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar som det meddelat, om lån, lånevillkor och eventuella ändringar i dem, återbetalning av borgenslån och om låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar.

Lånebeviljaren och låntagaren är trots tystnadsplikten skyldiga att lämna Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret de uppgifter som dessa anser vara nödvändiga för tillsynen över efterlevnaden av denna lag.

15 §

Lånebeviljarens övriga skyldigheter

För att borgen enligt denna lag ska vara i kraft krävs att lånebeviljaren sköter borgenslånet och säkerheterna för lånet i enlighet med denna lag samt med iakttagande av god bank- och indrivningssed.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen, om egendom som utgör säkerhet för borgenslånet förvandlas till pengar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivilligt förvandlande till pengar av egendom som utgör säkerhet för borgenslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

Om det totala lånebeloppet är större än borgenslånet enligt 6 §, ska intäkterna från försäljningen av egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av detta lån, utom när det är fråga om täckning för ett lån enligt 8 § 2 mom. med bättre förmånsrätt än borgenslå-

net. En anteckning om detta ska göras i låneavtalet.

16 §

Påföljdsavgift

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra låntagaren en påföljdsavgift, om låntagaren

1) i samband med ansökan om borgenslånet har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av borgenslånet,

2) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrat ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 14 §, eller

3) har använt borgenslånet för något annat än i denna lag avsedd ombyggnad som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Påföljdsavgiften är en procent av det beviljade borgenslånets storlek enligt 6 §, justerad med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje påbörjad kalendermånad under vilken låntagaren har handlat enligt 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 1 mom. 1 eller 2 punkten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att den eller Statskontoret fått kännedom om handlande som avses i 1 mom., dock senast 20 år efter det att det felaktiga agerandet upphört. Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret som intäktsför den i statens bostadsfond.

17 §

Ändringssökande

Omprövning av ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret har meddelat får begäras hos den myndighet som fattat beslutet på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003).

Ett beslut med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Ett beslut med anledning av begäran om omprövning av ett ärende som avses i 5 § får dock inte överklagas genom besvär.

Beslut av förvaltningsdomstolen i ett ärende som avser vägran att betala borgensersättning samt en påföljdsavgift får överklagas genom besvär på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen. Andra beslut av förvaltningsdomstolen får överklagas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

18 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om förfarandet vid ansökan, godkännande, tillsyn och lämnande av uppgifter i fråga om borgenslån samt om

avtal om arrendering av mark och uttag av påföljdsavgift utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

19 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 15 september 2014

Statsminister

ALEXANDER STUBB

Kultur- och bostadsminister *Pia Viitanen*